



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Commissione 6^ Urbanistica, Mobilità e Traffico, Pianificazione Territoriale, Progetti Speciali e PNRR, Difesa del Suolo, Protezione Civile

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 24.10.2022

Convocata ore 12:30

Terminata alle ore 13:46

O.D.G.:

1. Approvazione verbale della seduta precedente;
2. Illustrazione di richiesta di modifica convenzione relativa all'intervento di ex rigenerazione urbana n° 7 in Marina di Carrara via delle Pinete;
3. varie ed eventuali.

Sono presenti i Consiglieri: Augusto Castelli, Nicola Marchetti, Maria Mattei, Benedetta Muracchioli, Brunella Vatteroni, Massimiliano Bernardi, Dante Benedini e Cosimo Maria Ferri;

Sono Assenti : Nessuno.

Sono altresì presenti l'Assessore all'Urbanistica/ Progetti speciali/ ambiente e transizione ecologica, Ing. Moreno Lorenzini, la funzionaria **U.O. Programmazione Urbanistica** e Sportello Unico per l'Edilizia arch. Nicoletta Migliorini, il dirigente del settore **Urbanistica e S.U.A.P.** /Progetti speciali / Protezione civile / Innovazione tecnologica ing. Luca Amadei.

Presiede la Commissione il consigliere **Augusto Castelli**
Svolge le funzioni di Segretario verbalizzante **Luca Coppo**

Note: Il consigliere Maria Mattei partecipa alla seduta dalle ore 12:54.

Il presidente Castelli apre la riunione alle ore 12:43 introducendo il punto 1 dell'O.D.G ossia "*approvazione verbale della seduta precedente*", già trasmesso dal segretario ai consiglieri tramite mail. Conclude mettendo in votazione sia verbale del giorno 17.10.2022.

Lo stesso viene approvato dai presenti a maggioranza, con la seguente votazione:



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Favorevoli : Nicola Marchetti, Augusto Castelli, Brunella Vatteroni, Massimiliano Bernardi, Cosimo Maria Ferri;

Contrari: Nessuno;

Astenuti: Benedetta Muracchioli in quanto assente alla seduta in votazione e Dante Benedini;

Non votanti: Maria Mattei in quanto parteciperà alla seduta dalle ore 12:54.

Il presidente Castelli dichiara chiuso il pt. 1 dell'O.D.G. ed introduce il punto 2 dell'O.D.G. ossia : "Illustrazione di richiesta di modifica convenzione relativa all'intervento di ex rigenerazione urbana n° 7 in Marina di Carrara via delle Pinete" e passa la parola all'ing. Luca Amadei per l'illustrazione dell'argomento.

Prende la parola l'ing. Luca Amadei spiegando ai commissari che nell'anno 2007 è stata stipulata una convenzione, per "cessione all'amministrazione di aree ed attuazione opere di urbanizzazione", tra il Comune di Carrara e l'allora proprietà, soc. EUROIMMOBILIARE S.R.L., quale proprietaria di un complesso immobiliare sito in Carrara, loc. Marina di Carrara, via delle pinete, allora catastalmente individuato ai mappali 424 e 425 del foglio 105, legata al progetto di rigenerazione urbana n° 7 di cui al passato Regolamento Urbanistico.

Afferma che la società EUROIMMOBILIARE S.R.L. aveva presentato domande di concessione edilizie per la realizzazione di una residenza turistico-alberghiera e di due fabbricati ad uso residenziale con contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (verde pubblico e area di parcheggio) conformemente a quanto previsto dall'allora vigente Regolamento Urbanistico.

Afferma che l'allora Regolamento Urbanistico prevedeva che in attuazione del suddetto progetto di rigenerazione urbana, le stesse venissero rilasciate a condizione che preventivamente fosse stipulata apposita convenzione volta alla cessione gratuita al Comune di Carrara di una certa superficie che nel caso specifico era pari a 2.400,00 mq.

Afferma che nella stessa convenzione, l'allora soc. EUROIMMOBILIARE S.R.L. si era impegnata anche a realizzare, a proprie spese, le opere di urbanizzazione primaria, a realizzare l'area da adibirsi a verde pubblico, un idoneo impianto d'irrigazione automatica, al fine di garantire la sopravvivenza del prato erboso e delle piantumazioni oltre che a sopportarne le opere di manutenzione dell'intera area in cessione.

Afferma che nel rilascio delle suddette Concessioni Edilizie la soc. immobiliare, a scomputo degli oneri concessori si è inoltre impegnata alla realizzazione le opere di urbanizzazione relative alle costruzioni.



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Afferma che nel corso degli anni, per cause non dipendenti dall'amministrazione l'intervento edilizio previsto non è stato terminato e la proprietà dei terreni è cambiata.

Afferma che l'attuale proprietà intende terminare l'intervento ma chiede la possibilità di modificare alcune condizioni della convenzione stipulata, premettendo di non voler modificare la quantità dell'area in cessione, che risulta essere pari a 2.400 mq, (di cui 1.530,00 destinati a verde pubblico e 870 mq destinati a parcheggio pubblico).

Spiega che la proprietà, tramite i progettisti, afferma che negli ultimi anni sono cambiate le esigenze costruttive per una serie di motivi tra cui la recente pandemia che ha generato un'impennata di richieste di unità abitative dotate di spazi esterni esclusivi.

Illustra ai commissari le tavole grafiche allegate alla convenzione in essere e la soluzione progettuale proposta nella presente variante. Spiega le motivazioni dei progettisti a sostengono della nuova soluzione che si sintetizzano nelle seguenti:

1. Garantirà l'interesse pubblico, con la realizzazione di un'area a verde pubblico seppur più piccola, meglio accessibile e più fruibile dalla collettività ed un parcheggio pubblico più ampio e meglio accessibile dal traffico veicolare;
2. Favorirà l'esecuzione di unità immobiliari meglio progettate a cui, senza nulle togliere all'interesse pubblico, sono attribuiti degli spazi verdi esclusivi;
3. Garantirà un miglior utilizzo per forma posizione dell'area pubblica;
4. Implementerà le opere da realizzare dal privato a proprie spese nelle aree di futura cessione alla pubblica amministrazione per un importo complessivo pari a circa 34.000,00 euro, consistenti in: un percorso pedonale perimetrale, ulteriori aree pavimentate, due fontane, 7 panchine, tre gazebo, 4 piante sempreverdi, 23/25 piante a foglia caduca, un gioco con fontane d'acqua con getto dal basso verso l'alto, un gioco bimbi completo di scivoli e quant'altro necessario, due altalene cad. 1 con doppia seduta, un'oasi ecologica per 12 bidoni per la raccolta differenziata, una pensilina per la fermata dell'autobus, di ultima generazione.

L'ing. Amadei conclude il suo intervento spiegando che la proposta comporta una diminuzione della superficie a verde pubblico. Spiega infatti che i progettisti intendono realizzare una viabilità e dei parcheggi a servizio dei nuovi fabbricati privati nell'area oggi prevista a verde pubblico. La diminuzione di superficie di verde pubblico è compensata in termini di quantità con una maggiore superficie destinata a viabilità a servizio anche dell'intervento privato e parcheggi lasciando pressoché invariata la superficie totale oggetto di cessione.



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Prende la parola il Consigliere Bernardi affermando che ad oggi sono passati quasi 20 anni dalla stipula della suddetta convenzione e dall'inizio dell'intervento di riqualificazione urbana di un'area turistica della città, che la proposta sottoposta alla Commissione non sembra stravolgere quello già pattuito, non sembra ledere l'interesse pubblico e favorisce la riqualificazione di un'area importante della città. Conclude affermando di essere favorevole alla proposta progettuale ed essere convinto che gli uffici saranno in grado di garantire l'interesse pubblico e la chiusura dell'iter amministrativo.

Prende la parola l'assessore Moreno Lorenzini affermando che la società proprietaria del lotto immobiliare a Settembre 2021, con la passata amministrazione, aveva già sottoposto una variazione della convenzione, che aveva avuto un primo assenso per quanto riguarda sola idea progettuale dall'allora commissione urbanistica, ma il tutto che per una questione di tempo non si è concluso e non si era proceduto quindi alla stesura dell'apposita e conseguente delibera di consiglio comunale.

Spiega che la proprietà ha riproposto la richiesta a questa amministrazione, su cui si è fatto apportare alcune modifiche in modo da razionalizzare al meglio gli spazi pubblici a garanzia dell'interesse collettivo. Conclude affermando che la proposta in discussione oggi è stata depositata il 13/10/2022 ed è stata successivamente integrata tramite mail il 18/10/2022.

Prende la parola il Consigliere Benedini, concordando con quanto dichiarato prima dal consigliere Bernardi, ed affermando che è ormai troppo tempo che la città aspetta la riqualificazione di quell'area cittadina a beneficio dell'intera collettività. Conclude affermando che oltretutto far ripartire il cantiere costituisce un aiuto alla ripartenza del lavoro edile e del suo relativo indotto.

Prende la parola il consigliere Vatteroni chiedendo se le condizioni della pubblica amministrazione in particolare alla cessione dell'area a parcheggio pubblico facenti parte della vecchia convenzione vengono mantenuti e garantiti.

Risponde l'assessore Lorenzini in maniera affermativa aggiungendo che si è indotto la proprietà a migliorare la proposta progettuale proprio a garanzia dell'interesse pubblico.

Prende la parola il consigliere Ferri, affermando che, da un lato oggi più di ieri, la politica debba lavorare per azzerare i tempi della burocrazia, che spesso ingessano le proposte e gli interventi



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

che producono benefici alla collettività in maniera diretta, (con la creazione di infrastrutture e servizi) ed indiretta (con la creazione di posti di lavoro e dell'indotto relativo) ma dall'altro debba garantire l'interesse pubblico. Afferma che al caso avendo letto la vecchia convenzione ed avendo esaminato le modifiche suggerite dai privati di essere in linea di massima favorevole alla proposta progettuale depositata. Afferma comunque che è chiaro che ogni modifica all'attuale convenzione debba essere totalmente a carico della parte privata e che l'amministrazione debba suggerire alla stessa di:

- prevedere nell'ipotesi progettuale, all'interno dell'area oggetto di cessione, dei punti di ricarica dei veicoli elettrici;
- far sì che la pensilina per la fermata dell'autobus sia di ultima generazione moderna ma accessibile a tutti anche agli ipovedenti grazie a nuove tecnologie e sia progettata nell'ottica di quelle di futura edificazione nella città;
- far implementare e dettagliare le attrezzature per l'area giochi del parco pubblico in quanto i costi ipotizzati dalla proprietà sembrano esigui rispetto al mercato attuale;

Conclude sollecitando l'amministrazione, come già fatto in una seduta di consiglio comunale, a chiarire se nel contratto di gestione con la società di trasporto pubblico, in generale la realizzazione delle pensiline delle fermate dell'autobus è prevista a carico del comune o della società di trasporti.

Prende la parola il Consigliere Marchetti affermando di essere dell'opinione che si debba pretendere che per la realizzazione della pensilina per la fermata dell'autobus, si debba sentire ad avere un parere anche della società di autotrasporti in quanto le pensiline moderne oggi devono essere dotate di collegamento internet e quant'altro.

Prende la parola il consigliere Ferri affermando di essere d'accordo con il consigliere Marchetti.

Prende la parola il consigliere Vatteroni affermando che in merito la scelta progettuale relativamente alle alberature debba considerare anche il ripetersi degli eventi atmosferici recentemente accaduti sul nostro territorio.

I commissari concordano con quanto affermato dal consigliere Vatteroni, e decidono di dare mandato agli uffici di interloquire con la proprietà in maniera tale che gli stessi che implementino la proposta progettuale in virtù delle riflessioni emerse nella presente riunione in maniera tale da



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

concludere poi l'iter procedurale nel più breve tempo possibile.

Il presidente Castelli dichiara concluso il punto 2 dell'O.D.G. e apre il punto 3 dell'O.D.G. ossia "varie ed eventuali" .

Prende la parola il Consigliere Benedini affermando di ritenere che il P.O.C. approvato dalla passata amministrazione contenga diverse imperfezioni che hanno di fatto ingessato l'attività edilizia del territorio. Afferma di essere dell'opinione che la presente commissione debba lavorare in maniera più intensa relativamente alla correzione degli errori delle relative N.T.A. e debba lavorare quindi all'elaborazione di una variante allo stesso che preveda anche la realizzazione di nuove costruzioni.

Risponde l'assessore Lorenzini affermando che l'intenzione attuale di questa amministrazione è quella in prima battuta di correggere gli errori materiali delle relative N.T.A. dell'attuale P.O.C. e poi riaprire un osservatorio finalizzato a raccogliere e catalogare le richieste della collettività in maniera tale da tener presente nella nuova stesura i fabbisogni del territorio. Conclude invitando la commissione stessa ad intensificare il numero delle riunioni in virtù di quanto affermato.

Prende la parola il consigliere Ferri proponendo di mettere all'ordine del giorno della prossima commissione lo studio di un ipotetico percorso di correzione alle N.T.A. del vigente P.O.C. e/o modifiche allo stesso.

Prende la parola l'ing. Amadei ricordando ai commissari che la prossima riunione doveva essere programmata per l'illustrazione del Piano di Protezione Civile di cui recentemente è stato trasmesso tramite mail il link agli elaborati dello stesso dal segretario di commissione.

Alle ore 13:46 il Presidente Castelli dichiara conclusa la riunione.

Il Presidente di Commissione
Augusto Castelli

Il Segretario Verbalizzante
Lucia Coppo